



Département de l'Isère

Commune de Bourgoin - Jallieu

Modification n°1 du PLU

3. Orientations d'aménagement et de programmation

Remplace la pièce 3 OAP du PLU
approuvé le 27/01/2014

SOMMAIRE

Préambule	p.4
Plan de localisation	p5
Schéma de cohérence des OAP du centre	p6
Parc des Energies Renouvelables	p7
Weidmann-Procelis	p8
Maladière Sétives	p9
Pont-de-Jallieu	p10
Porcher Industrie	p11
Chanoine-Engelvin	p13
Lilattes	p14
Paul Bert	p15
Gare-pôle multimodal	p16

PREAMBULE

IDENTIFICATION DE NEUF SECTEURS D'OAP SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

Ces neuf secteurs à enjeux spécifiques répondent à une typologie en quatre groupes :

- Les secteurs stratégiques pour le développement économique de la ville et l'accueil d'entreprises à l'échelle de la ville et du Nord-Isère : « **Parc des Energies Renouvelables** » (OAP 1) et « **Maladière –Sétives** » (OAP 3) ;
- Les secteurs de grands gisements fonciers en milieu urbain, constituant un potentiel à très forts enjeux pour le renouvellement de la ville selon un principe de renforcement de fonctions urbaines mixtes ou à dominante habitat : « **Weidmann-Procelis** » (OAP 2), « **Porcher Industrie** » (OAP 5), « **Gare -pôle multimodal** » (OAP 9) ; **Pont-de Jallieu** (OAP4). Entre également dans cette catégorie le secteur « **Chanoine Engelvin** » (OAP6) pour le développement de l'habitat individuel qualitatif, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, participant d'une mixité de l'habitat équilibrée.
- Les secteurs urbains de cœur de ville, cristallisant des enjeux de centralité, de valorisation du paysage, des espaces publics et des fonctionnalités urbaines : « **Lilattes** » (OAP 7), « **Paul Bert** » (OAP 8) ;

PORTÉE DES OAP

La loi « Engagement National pour l'Environnement », du 13 juillet 2010 a étendu la portée des orientations d'aménagement et de programmation, en prévoyant que l'objet des OAP peut être différent selon qu'il s'agit d'un PLU

communal ou d'un PLU intercommunal. Dans le premier cas, elles ne peuvent contenir que des orientations portant sur l'aménagement et, dans le second cas, elles peuvent contenir en plus des orientations qui ont pour objet l'habitat et les transports et déplacements (au sens des articles L.151-6 et 7 et L. 151-44, 46 et 47 du code de l'urbanisme).

Le PLU de Bourgoin-Jallieu couvrant exclusivement l'échelle communale, ses OAP portent uniquement sur l'aménagement.

Scot et OAP

Il est rappelé que, en vertu des articles L. 142-1 et R. 122-5 du Code de l'urbanisme, le Document d'orientations générales du Scot Nord-Isère et les documents graphiques dont il est assorti sont opposables aux opérations ou construction d'une surface de plancher supérieure à 5 000 m².

OAP ET RISQUES

Certains secteurs faisant l'objet d'une OAP sont couverts par des risques naturels ou technologiques, qu'il conviendra de prendre en compte dans les opérations d'aménagement.

Risques naturels :

- secteur PER (PPRI, PPRN, canalisation de transport de matière dangereuse)
- Secteur Pont de Jallieu (PPRI)
- Secteur Weidmann-Procelis (PPRI)
- Secteur Porcher Industrie (PPRI)
- Secteur Lilattes (PPRI)
- Secteur Chanoine Engelvin (PPRN)
- Secteur Gare-pôle multimodal (PPRI)

PRINCIPES GENERAUX

- La mutualisation des aires de stationnements est systématiquement recherchée,

- Les aménagements comptent des espaces verts plantés et végétalisés ;
- Les formes de constructions favorables à l'utilisation des énergies renouvelables et aux économies d'énergie sont privilégiées.
- La volumétrie et la typologie des bâtiments favorisent les formes compactes, simples et la mitoyenneté des constructions.
- L'orientation du bâti est déterminée pour optimiser l'exposition des bâtiments à la lumière naturelle.

Article L123-1-4, Code de l'urbanisme (extrait)

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

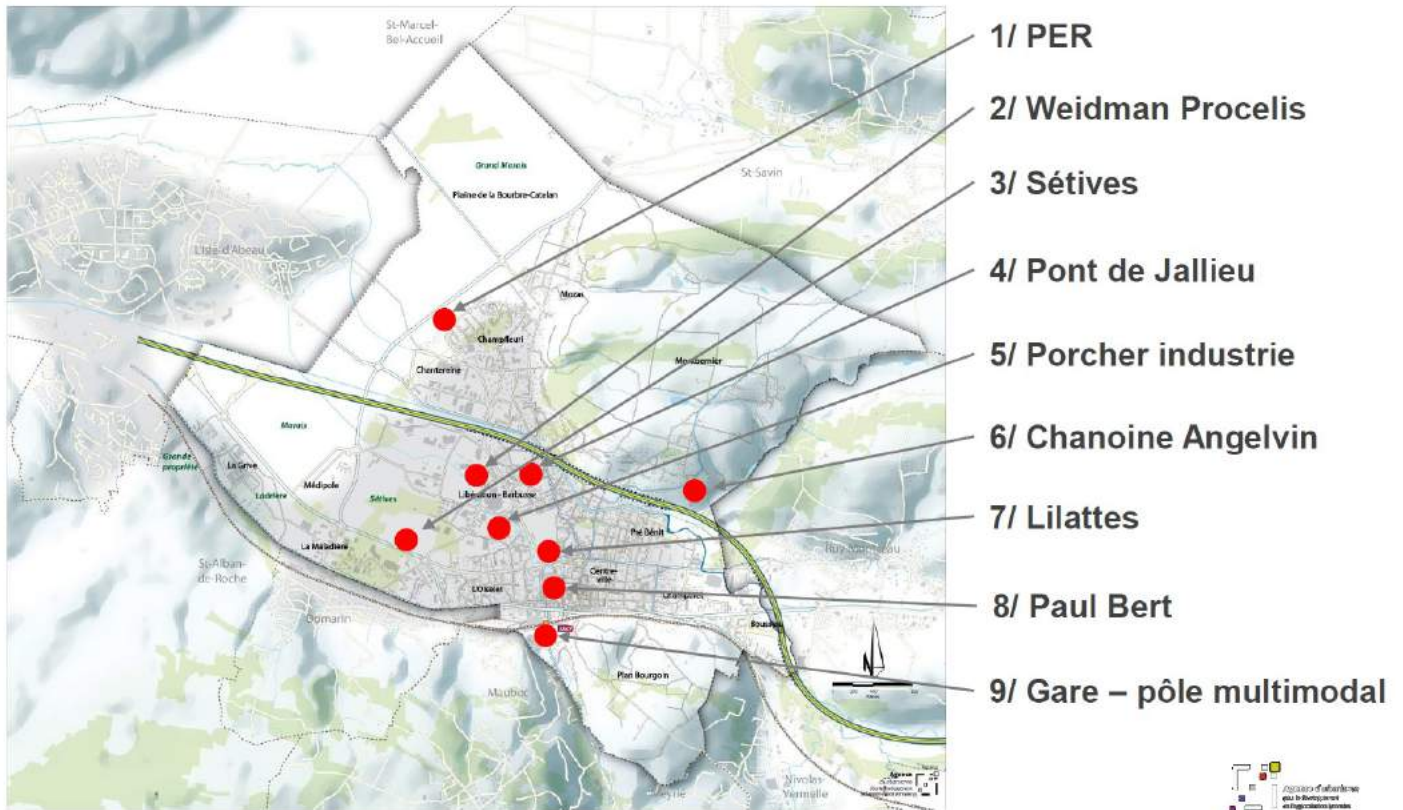
Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »



PLAN DE LOCALISATION DES OAP DU PLU



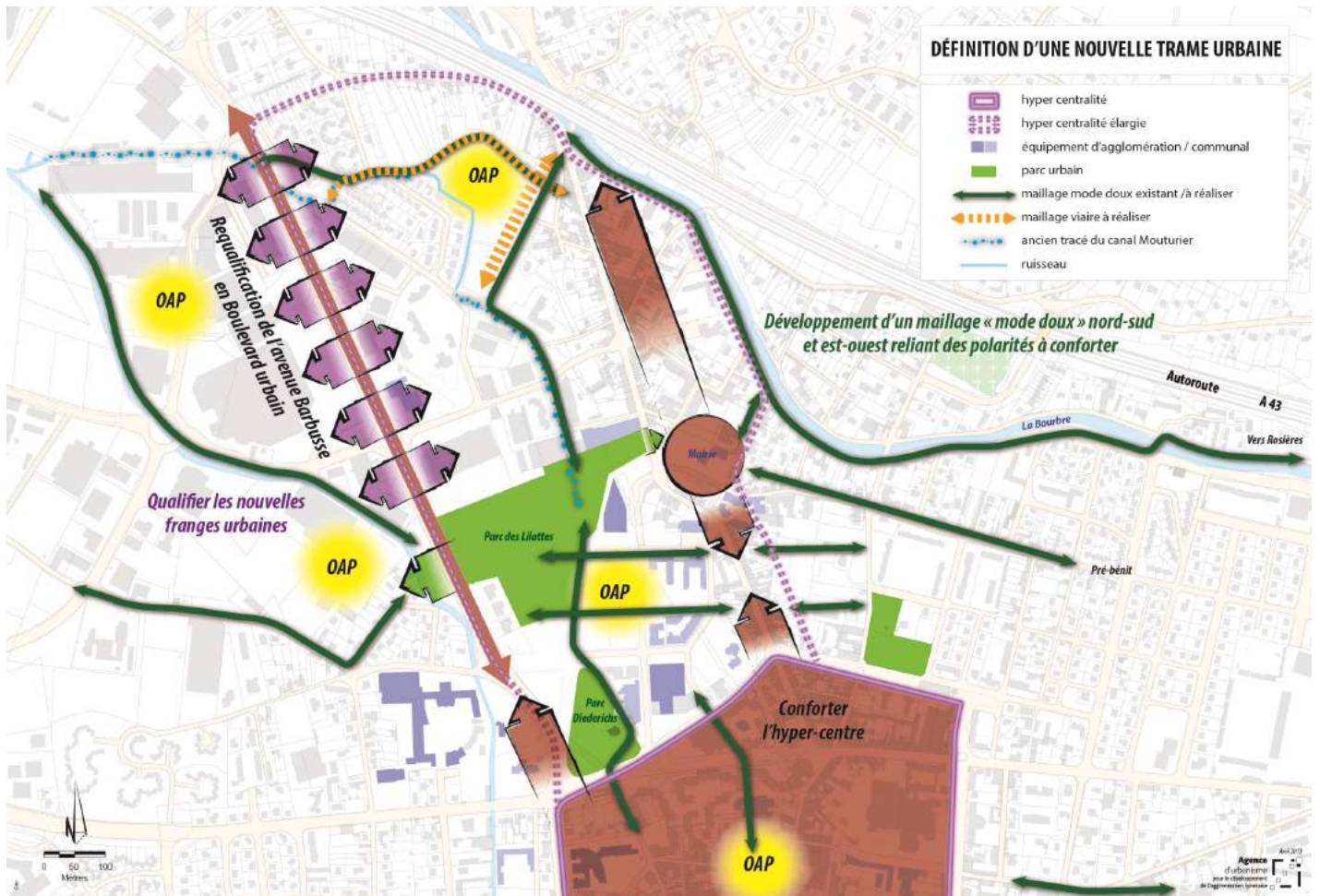
Le PADD prévoit que la plupart des zones de développement urbain soient situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, sur des tènements à enjeux, tant par leur taille (>5.000 m²) que par leur localisation proche du centre ville.

Ces tènements font l'objet d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Il est pertinent d'analyser comment ces OAP peuvent se compléter et contribuer dans le même sens au développement de la ville.

Nota : la numérotation ci-dessus constitue un repérage visant à repérer géographiquement les OAP. Elle ne constitue pas un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones.

SCHEMA DE COHERENCE DES OAP DU CENTRE



La centralité s'étend au nord-ouest et le développement urbain investit les zones économiques.

Un nouveau maillage urbain est à constituer, les franges à requalifier, par la définition d'une nouvelle trame urbaine.

Dans cette perspective, le schéma de cohérence des OAP met en lumière les points suivants :

- Requalification de l'avenue H. Barbusse en boulevard urbain.
- Conforter l'hyper-centre.
- Qualification des nouvelles franges

urbaines : une « ligne de partage » existant aujourd'hui entre zones d'activités et zones résidentielles, pourra se reporter progressivement à l'ouest, favorisant la transition d'une logique de « zoning » à un urbanisme de quartier (mixité des fonctions).

- Mutation importante des secteurs en périphérie du centre ville ancien, avec une densité renforcée et des formes urbaines plus diversifiées, notamment pour l'habitat ;
- Traitement prioritaire des espaces de transition ;
- Redynamisation des deux polarités que

constituent le centre ville ancien et le quartier des Lilattes, qui s'organisera le long de l'avenue Henri Barbusse, et le long de l'axe Liberté/Libération, pour permettre la recomposition de ces fronts urbains.

- Des maillages doux indispensables à tisser entre ces polarités, ces quartiers d'OAP et les cheminements piétons actuels le long des voies existants, de la Bourbre et de traversées nouvelles.

Orientation d'aménagement et de programmation_Secteur « PER » (1)

OBJECTIF :

Accueillir des activités économiques et créer une lisière urbaine qualitative entre le quartier de Champ-Fleuri et la plaine de la Bourbre - Catelan

Description du contexte :

La zone concernée par l'aménagement est délimitée par l'implantation actuelle de Photowatt et le quartier résidentiel de Champ-Fleuri à l'est, la RD 522 à l'ouest, le Rue de Champ-Fleuri au nord et par la route de l'Isle d'Abeau au sud (RD208).

La surface de ce site est d'environ 35,9 hectares.

La ZAC Parc des Energies Renouvelables est en cours de création.

Objectifs :

Le projet d'aménagement et de programmation doit répondre à :

- des enjeux de développement de l'économie et des emplois pour la commune de Bourgoin-Jallieu et pour la Capi ;
- des enjeux environnementaux concernant à la fois les questions hydrauliques et la biodiversité : les expertises pré-

lables ont mis en évidence des exigences environnementales que le projet devra prendre compte.

- des enjeux sociaux liés notamment au voisinage urbain de la future zone d'activités : le secteur étudié s'articule avec deux autres secteurs supportant des enjeux urbains importants et en interaction avec la ZAC : le quartier résidentiel de Champ-Fleuri et la ZA de Chantereine.

Les orientations de programme

La surface totale de la ZAC en projet est de 35,9 ha environ, dont une partie seulement (20,7 ha) est à vocation d'urbanisation. Une part importante (12,1 ha) sera dévolue aux espaces naturels préservés ou restaurés. Ce projet permettra d'accueillir sur le site environ 60 000 m² de constructions.

Le programme de la future ZAC comprend deux secteurs d'urbanisation particulières, une zone entre la route de L'Isle d'Abeau et au sud de la Vieille Bourbre permettant d'accueillir des activités tertiaires en vitrine du giratoire de Chantereine et une zone au nord de la Bourbre accueillant l'extension du CFA et des activités de productions. Ces deux espaces urbanisés sont séparés par un espace naturel accompagnant la Bourbre, vitrine environnementale et écologique dans laquelle seront créées des mares.

Le déroulement de l'opération sera plutôt envisagé du sud au nord en fonction des typologies (possibilité de développer en même temps les activités tertiaires à l'angle du giratoire de Chantereine et l'amorce de la nouvelle voirie pour accueillir des activités industrielles).

Les orientations d'aménagement

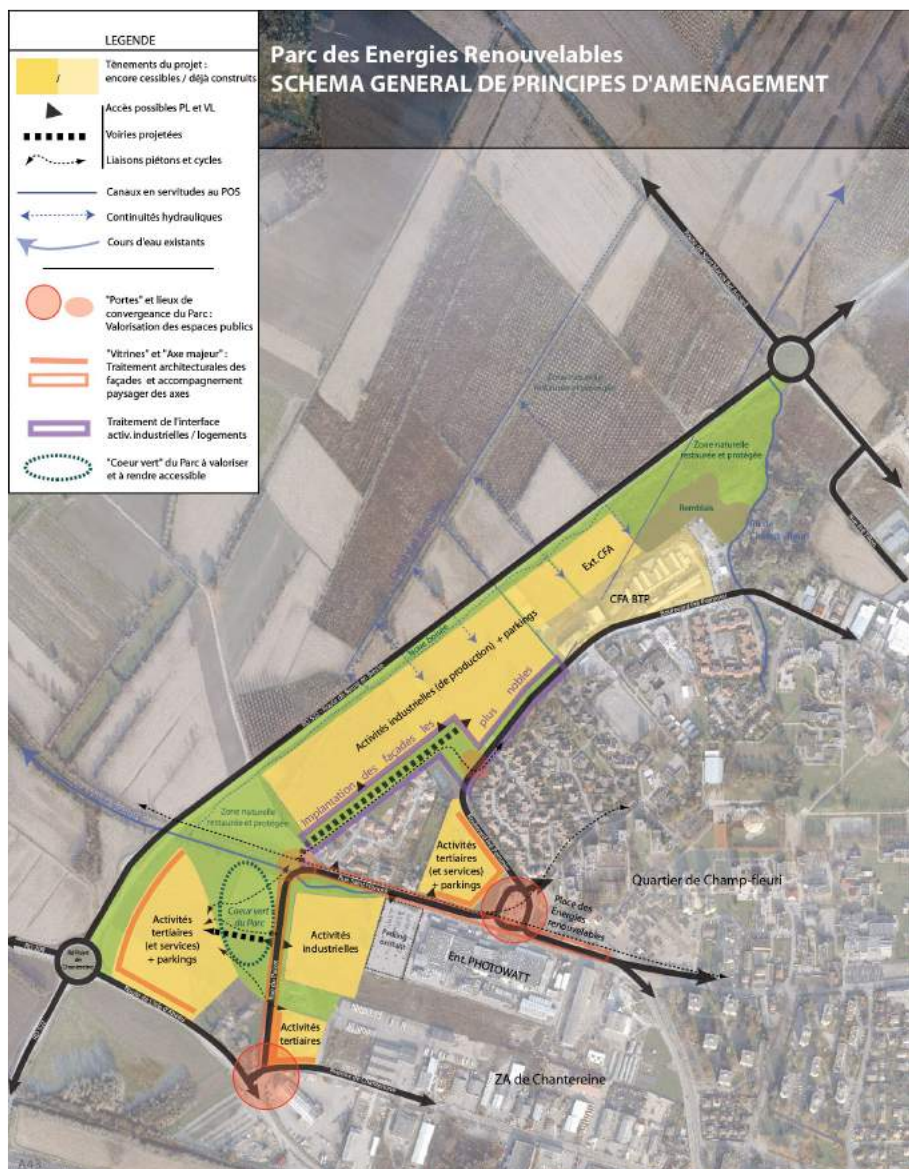
> Gérer l'interface entre activités futures et logements existants

Pour la zone sud, une nouvelle voirie en impasse desservira les constructions. Afin de créer un espace tampon entre les maisons d'habitations existantes et les nouvelles constructions, de larges bandes paysagères seront plantées le long de cette nouvelle voie et le long du boulevard Pré Pommier.

> Traiter de manière qualitative des limites pérennes d'urbanisation et la gestion de la transition ville-nature.

La RD 522 constituera une limite nette à la fin de l'urbanisation. Afin d'assurer une transition entre l'Est urbanisé et l'ouest naturel et agricole du projet, des transparences naturelles et échappées visuelles entre les constructions (noues, fossés...) seront conservées à travers les plus grands tènements vers la plaine. Le long de l'axe majeur RD522, une grande attention sera apportée à l'architecture des façades et aux aménagements paysagés. En premier plan une noue importante sera créée qui aura la vocation hydraulique et paysagère. A l'extrémité nord de la ZAC une zone humide sera créée par enlèvement de remblais.

> Réaliser un projet environnemental global respectueux des exigences hydrauliques et écologiques, en préservant de grands espaces protégés destinés à la réalisation d'aménagements hydrauliques et écologiques. Certains de ces espaces, situés au cœur du Parc, contribueront à sa valorisation et auront une fonction sociale large (accessibilité modes doux, espaces détente...).



Orientation d'aménagement et de programmation _ Weidmann-Procelis (2)

OBJECTIF :

Accompagner la mutabilité progressive de la zone d'activités vers la construction d'un nouveau quartier, s'inscrivant dans la trame urbaine de la ville de Bourgoin-Jallieu et la prolongeant.

Description du contexte :

Ce site d'activités se situe à l'arrière du pôle commercial Barbusse. Sa desserte se fait depuis le nord, via l'avenue Henri Barbusse et l'avenue des Marronniers.

La perspective de la requalification de l'avenue Barbusse en boulevard urbain conduit à étendre le périmètre de l'OAP au-delà du site Weidmann-Procelis pour englober les franges urbaines du futur boulevard Barbusse. Celles-ci présentent aujourd'hui les façades arrières, voire zones de stockage, des enseignes commerciales qui s'organisent autour d'un parking en surface.

La nécessaire restauration des abords du Bion représente une opportunité de mise en valeur qui pourrait se traduire par un projet de paysage et de développement de cheminements « modes doux ».

Par ailleurs, le site présente des contraintes principalement liées au risque d'inondation (zone RC autour du Bion et zone BC3 et BC4 sur le secteur), limitant voire interdisant la réalisation d'ouvrages en sous-sol.

Orientations :

> Tirer parti de la perspective de requalification de l'avenue Barbusse en boulevard urbain pour :

- renforcer la connexion du site avec le centre-ville et le secteur des Lilattes
- développer la cohérence paysagère d'ensemble et la constitution de façades urbaines de part et d'autre du boulevard : reconstruction progressive de fronts bâtis sur le long terme, tout en préservant des perspectives visuelles vers le Bion et ses abords.

> Améliorer la desserte inter-quartiers :

- Principe de création d'une voie structurante nord-sud afin d'organiser l'accès des véhicules lourds et/ou de livraison, ainsi que la desserte des îlots urbains.
- L'entrée dans le futur quartier serait à souligner au niveau de la liaison avenue des Marronniers / boulevard H. Barbusse par un « espace seuil » (réaménagement de l'espace public, architecture singulière).

> Encadrer avec souplesse la mutabilité progressive du secteur : définition d'une matrice dont la trame d'îlot permettrait d'accompagner l'évolution du secteur vers une programmation plus mixte.

> Encourager une diversification de la programmation urbaine :

- à l'ouest de la nouvelle voie nord-sud, principe de vocation économique mixte : activités à dominante artisanale et de production, de services, de bureaux et d'hébergement hôtelier ; Il est rappelé que le règlement y interdit les nouvelles

constructions à destination de commerce* et le changement de destination des locaux situés en rez-de-chaussée en commerce*.

- à l'est du futur boulevard urbain, principe de programmation mixte à long terme, incluant de nouveaux logements.

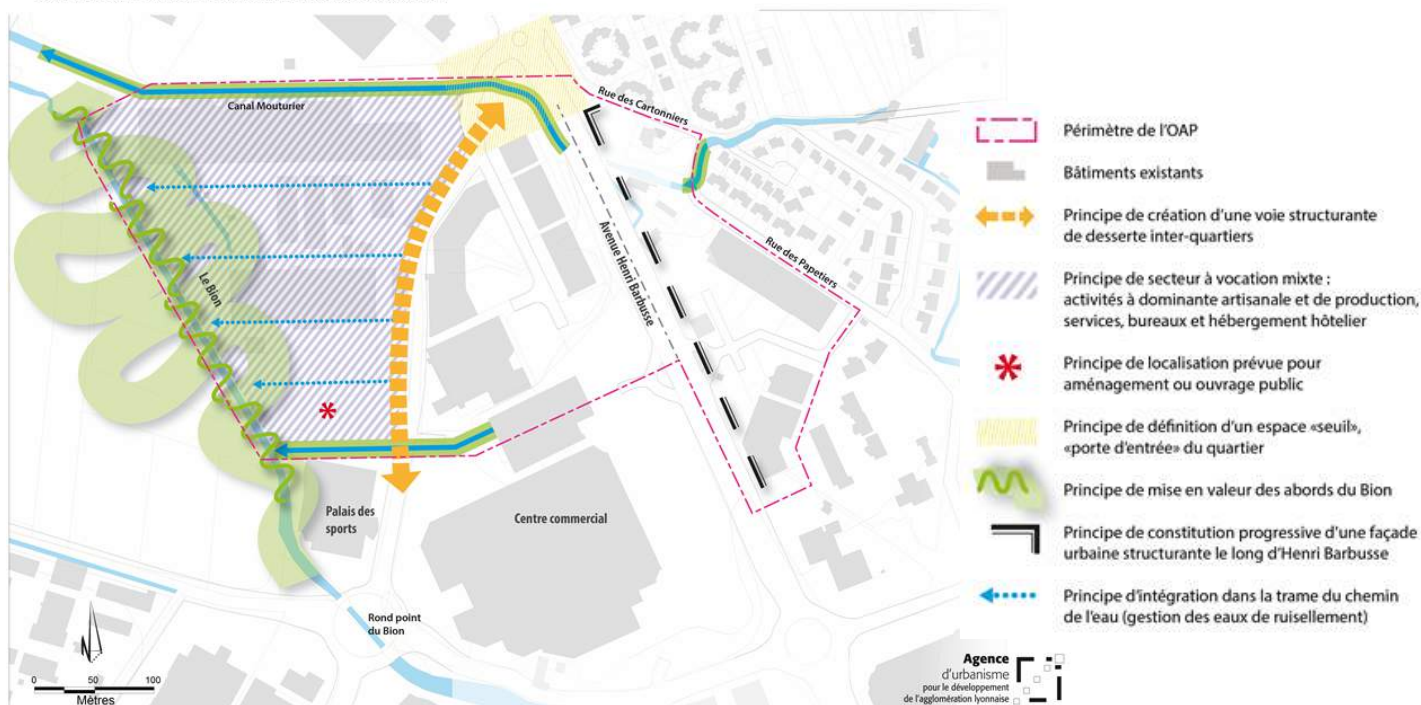
> Faciliter le stationnement des usagers du Palais des Sports : principe de création d'un parking au nord du Palais des Sports.

> Mettre en valeur le Bion et ses abords, tout en facilitant la gestion des eaux de ruissellement : la nécessaire restauration des abords du Bion pourrait constituer une opportunité de mise en valeur par un projet de paysage (ex : promenades vertes, parc paysager...) et de création d'un maillage « modes doux » structurant à l'échelle du territoire communal.

Ces aménagements contribueraient à la qualité urbaine et de vie des usagers du futur quartier, tout en facilitant la gestion des eaux de ruissellement, à condition :

- de préserver l'épaisseur requise autour du Bion, par exemple en aménageant un parc paysager, en lien avec les jardins familiaux et le futur plateau sportif à l'ouest du Bion ;
- d'implanter les futures constructions autour de cours et/ou de jardins qui permettent de filtrer les eaux de ruissellement avant de les rejeter dans le Bion.

SECTEUR «PROCELIS» _ ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT POUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE BOURGOIN JALLIEU



Orientation d'aménagement et de programmation_Secteur Sétives (3)

OBJECTIF :

Accueillir des activités économiques et traiter l'entrée de ville ouest de Bourgoin-Jallieu sur la RD1006

Description du contexte :

Ces terrains sont situés :

- au Sud en vis à vis de la RD 1006
- au Nord en vis-à-vis du boisement des Sétives et de la zone commerciale
- à l'Est en vis-à-vis d'un nouveau secteur tertiaire en développement.
- à l'Ouest par le secteur du Médipôle et des équipements hospitaliers

Ces terrains bénéficient d'une accessibilité modes doux et véhicules légers particulièrement performante avec :

- la proximité de l'Autoroute A43 et la présence de la RD 1006
- la présence de voie cycle le long de la RD 1006 au sud en direction du centre ville de Bourgoin Jallieu et de la gare.

Objectifs :

L'urbanisation de ce secteur permet d'une part d'accueillir de l'activité économique sur les derniers tènements constructibles en entrée de ville et plus globalement sur l'est de l'agglomération, tel qu'identifié dans le schéma d'accueil des entreprises (SAE) dont s'est doté la CAPI en 2012.

D'autre part il constitue une opportunité de traiter l'entrée de ville de Bourgoin Jallieu :

- en assurant globalement une cohérence programmatique, paysagère et urbaine des développements réalisés et des projets en cours,

- en assurant une unité de traitement des programmations en façade de la RD 1006,
- en intégrant l'interface avec les boisements des Sétives.

Principe de desserte et phasage :

Les différents lots seront desservis par une voie parallèle aux boisements des Sétives. Le déroulement de l'opération sera plutôt envisagé d'Est en Ouest en fonction des typologies .

Environnement :

Compte tenu de la sensibilité environnementale du site, toutes dispositions devront être prises pour préserver l'environnement ou compenser les atteintes qui lui seront portées.

Hydraulique :

- Mise en œuvre des dispositifs propres à réduire la vulnérabilité du site vis-à-vis de l'aléa inondation, préalablement à son aménagement ;
- Rétention à la parcelle
- Rétention dans 2 bassins (un bassin par phase de travaux) des eaux de voirie

Le tracé de Peluq sera conservé dans la partie Ouest, dévié et renaturé à l'est. Une noue sera créée parallèlement à la voirie.

La transparence hydraulique des constructions sera assurée, et la qualité environnementale exemplaire. Un espace de transi-

tion sera traité entre la zone des Sétives et les espaces d'activités.

Les orientations de programme et d'aménagement

> Continuer à pouvoir accueillir des implantations tertiaires et industrielles

Ce site est destiné principalement à l'accueil d'activités industrielles ou tertiaires voir du programme mixte bureau/activités.

> Offrir une façade urbaine de qualité

Les activités de bureau seront implantées en façade de la RD 1006, et contribueront à la structuration du paysage d'entrée de ville, notamment par un principe d'alignement des façades des bâtiments, et une largeur de haie, composée d'essence à grand développement et inféodées aux zones humides, de 2 mètres minimum (pouvant ménager des perspectives visuelles).

> Garantir une cohérence urbaine générale en entrée de ville

Une règle d'alignement entre les différentes implantations permettra de garantir une cohérence urbaine générale.

Nota bene : la compensation des volumes de rétention des eaux de crues perdus doit être faite préalablement à tout aménagement et dans le cadre d'un projet global.



Orientation d'aménagement et de programmation_ Pont de Jallieu (4)

OBJECTIF :

Conforter la vocation résidentielle de ce secteur dans un site densément végétalisé, en respectant la trame végétale de qualité, tout en permettant de fédérer les entités urbaines voisines et de permettre la réalisation d'un maillage d'espace public nord-sud laissant une large place aux modes doux de déplacement.

Description du contexte :

Ce secteur est situé au cœur d'une mosaïque peu cohérente de zones urbaines contrastées (résidentielles et économiques) :

→ entre l'hyper-centre de Bourgoin (au sud) et l'ancien bourg de Jallieu (au nord/est), dont le jardin des Lilattes a favorisé le rapprochement.

→ entre la rue de la Libération à l'est (tissu de faubourg mixte et dynamique) et l'avenue H. Barbusse, à l'ouest, qui borde et dessert une grande zone économique et commerciale ainsi que des secteurs résidentiels d'habitat individuel.

L'aménagement de ce site s'inscrit dans une dynamique de reconquête de ce secteur communal d'articulation. Cette dynamique a déjà généré la réalisation d'opé-

rations de renouvellement urbain (opération « Fleur de Soie » par exemple) et un réaménagement progressif des espaces publics reliant le site au centre ville, via le Parc des Lilattes.

Les tènements visés correspondent à de grandes propriétés et à leur parc, longés à l'ouest par le canal Mouturier. Ainsi, la trame végétale existante est riche (ensembles boisés, ripisylve et arbres isolés remarquables) et certains corps bâtis présentent un intérêt patrimonial.

Orientations :

> **Un nouvel accès principal est créé depuis la rue des Papetiers / rue de la Soie** pour desservir la partie sud du site, et raccorder le maillage viaire à la rue des Cartonniers, second accès principal du site, à l'ouest.

> **Un espace public partagé**, donnant une place majeure aux modes doux, permet le maillage avec la place du Pont et la rue de la Libération (nord - est).

> **Le maillage mode doux** est renforcé par la réalisation d'itinéraires dédiés le long des axes principaux publics, par le réaménagement du chemin des cartonniers et par la création de cheminements à travers les espaces privatisés, proches du canal.

> **La dimension paysagère et patrimoniale du site** est garantie par la continuité des espaces verts en pleine terre («sol fertile») pour d'une part maintenir la fonction hydraulique des surfaces en pleine terre et d'autre part valoriser le caractère végétal et paysagé du site, facteur de confort d'été pour les habitants. Les arbres remarquables seront préservés. De plus, les bâtiments présentant un caractère patrimonial sont conservés.

> **Des ambiances diversifiées** doivent être conservées et/ou recrées, pour assurer un lien avec les tissus urbains voisins et suivant les orientations déclinées selon 3 secteurs (cf. n°1 à 3 sur le plan) :

Secteur n°1 : l'ambiance « quartier faubourg » est garantie par une implantation du bâti en limite de l'espace public, une mixité morphologique (collectif, intermédiaire et individuel) et une variation des épaulements en lien avec le tissu urbain voisin.

Secteur n°2 : l'ambiance « parc habité » est créée par l'alternance entre espaces bâtis (collectifs et/ou intermédiaires et orientations nord - sud des logements) et espaces densément végétalisés sur sol fertile.

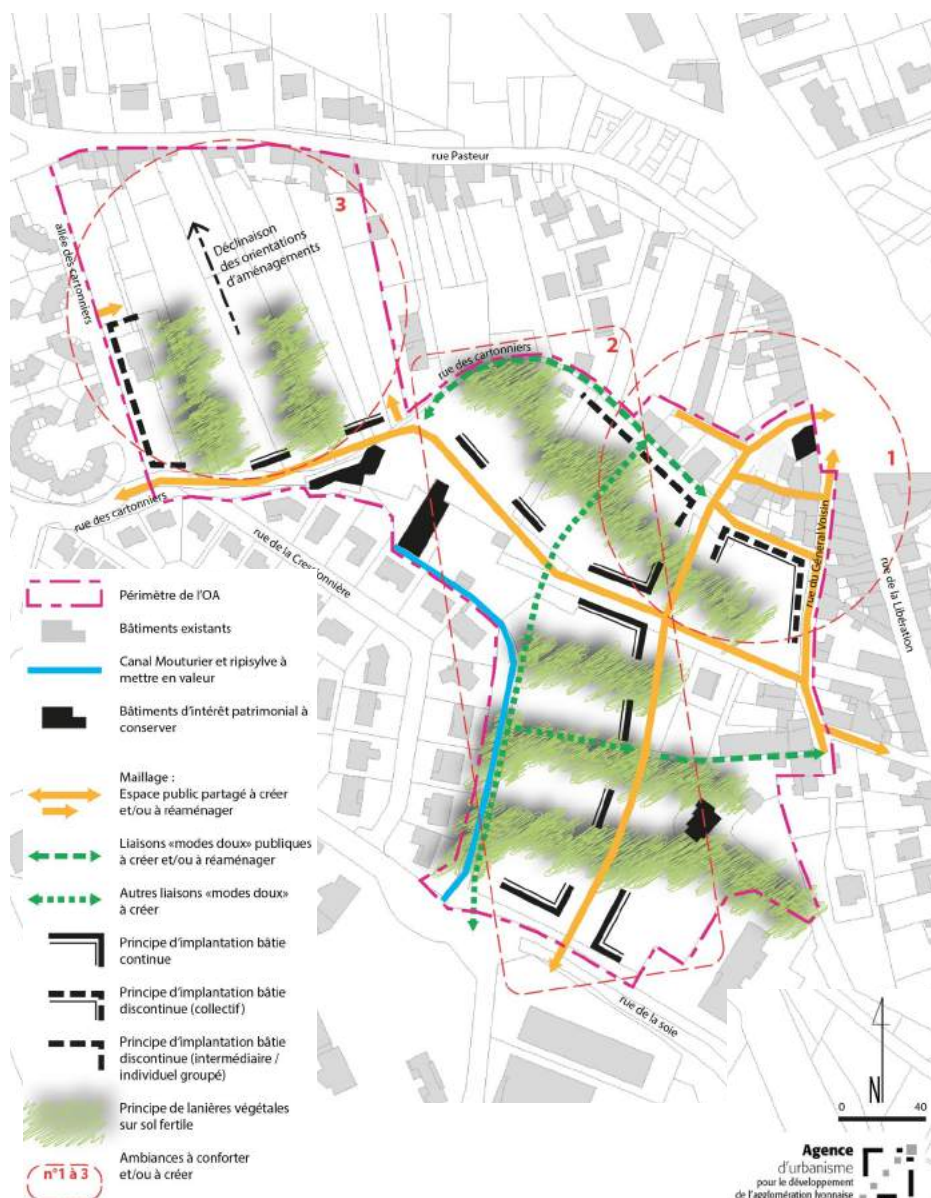
Secteur n°3 : l'ambiance « jardins » est marquée par une implantation bâtie dans le sens du parcellaire identitaire en lanière, des cœurs d'îlot végétalisés, un maillage par un espace public partagé et une mixité de l'habitat (individuel / intermédiaire à R+1 et R+2 souhaitable, collectif à R+3 et R+4 ponctuel souhaitable).

> **Des énergies renouvelables privilégiées**
L'utilisation d'énergies renouvelables doit être recherchée pour les opérations.

Les formes de constructions favorables à l'utilisation des énergies renouvelables et aux économies d'énergie sont privilégiées.

> **Promouvoir la mixité sociale dans l'habitat**

Pour garantir le maintien d'une mixité sociale dans l'habitat, 10% des logements produits devront correspondre à du logement locatif social.



Orientation d'aménagement et de programmation_Porcher (5)

OBJECTIF :

Accompagner la mutabilité progressive de la zone d'activités vers la construction d'un quartier mixte, dont la vocation serait de venir prolonger et conforter le centre-ville de Bourgoin-Jallieu.

Description du contexte :

Ce secteur est **situé** au contact du **centre-ville de Bourgoin-Jallieu**, entre le tissu urbain mixte (lycée l'Oiselet, tissu pavillonnaire) et le secteur d'activités économiques (dont le pôle commercial Barbusse).

La perspective de la requalification de l'avenue H. Barbusse en boulevard urbain conduit à étendre le périmètre de l'OAP au-delà du site Porcher pour inclure les franges urbaines ce futur boulevard.

La nécessaire restauration des abords du Bion **représente** une opportunité de mise en valeur, **qui pourrait se traduire par un projet de paysage et de développement de cheminements « modes doux », notamment en lien avec la séquence végétale offerte par le parc des Lilattes dans le paysage de l'avenue Barbusse.**

Par ailleurs, le secteur présente des contraintes liées au risque d'inondation (zone

RC autour du Bion et zone BC4 sur une partie du site) d'une part, et liées à d'anciennes activités d'autre part (présomption de pollution du sol, ouvrages techniques lourds en sous-sol, ...), limitant la réalisation d'ouvrages en sous-sol.

Orientations :

> Encadrer avec souplesse la mutabilité progressive du secteur : définition d'une matrice dont la trame d'îlot permettrait d'accompagner l'évolution du secteur vers une programmation plus mixte, et de gérer la transition vis-à-vis des tissus existants.

> Encourager une diversification de la programmation urbaine pour développer un quartier mixte, qui permettrait de prolonger et conforter le centre-ville de Bourgoin-Jallieu.

> Tirer parti de la perspective de requalification de l'avenue Barbusse en boulevard urbain pour favoriser la constitution, au fil du temps, de façades urbaines de part et

d'autre du boulevard.

> **Implantation** éventuelle de la gare routière **scolaire** sur le site Porcher :

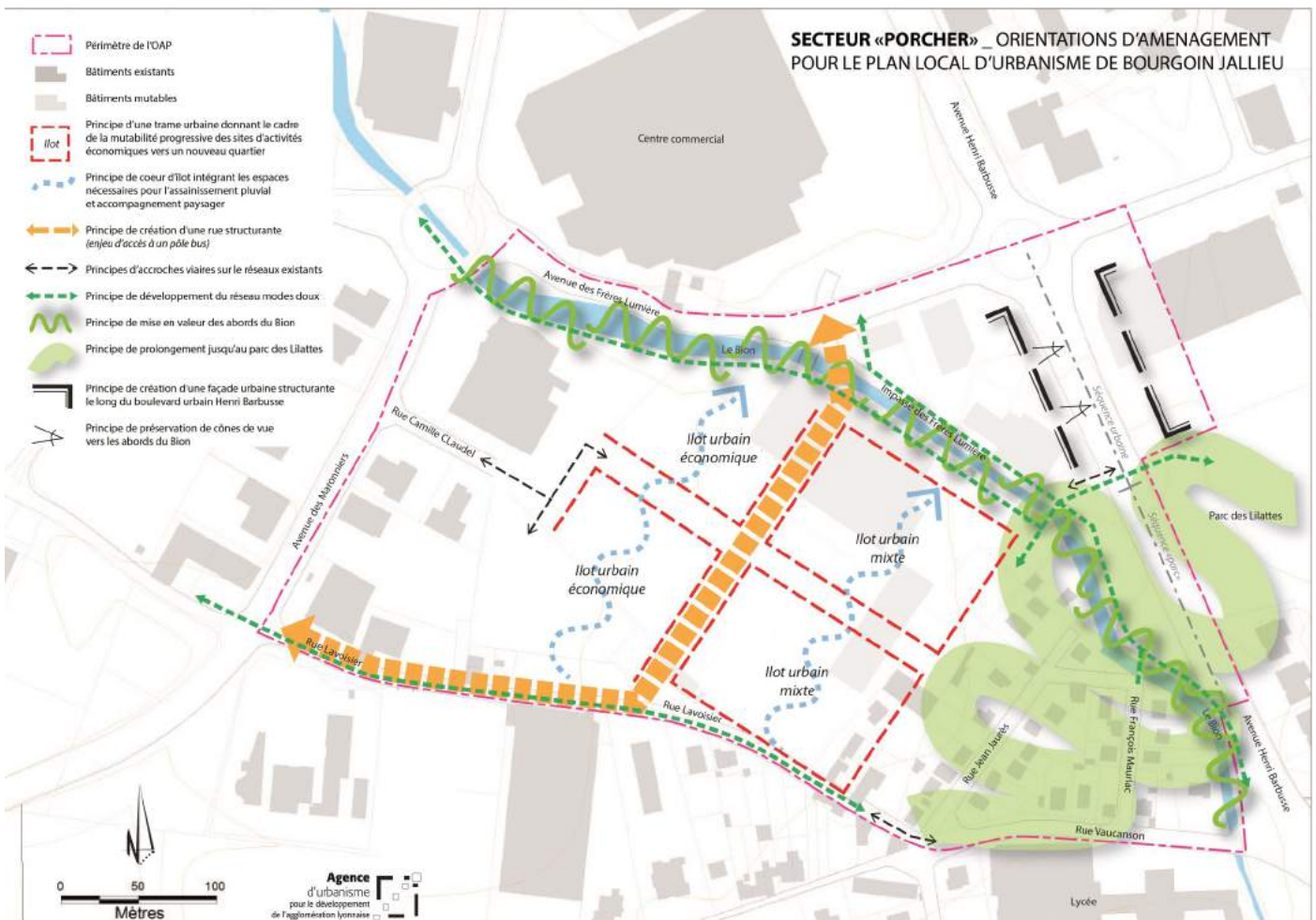
Le **besoin de redimensionner** la gare routière **scolaire** actuelle (bus scolaire du lycée) **pourrait impliquer** sa relocalisation sur le site, **tout en veillant à offrir un parcours apaisé, favorable aux modes doux, entre cette nouvelle gare et le lycée.**

> Améliorer la desserte du futur quartier mixte projeté :

- principe d'accroche des nouvelles voies au maillage existant,
- principe de création d'une rue structurante afin d'assurer la desserte des nouveaux programmes mixtes et de la gare routière scolaire projetée, tout en favorisant le report des véhicules lourds et/ou de livraison vers les voies structurantes et limiter ainsi les circulations vers la ville centre (tissu faubourien).

> Mettre en valeur la présence du Bion,

(-> suite page suivante)



(<- suite de la page précédente)

en lien avec le Parc des Lilattes à l'ouest, tout en contribuant à la gestion des eaux de ruissellement :

La nécessaire restauration des abords du Bion pourrait constituer une opportunité de mise en valeur, qui pourrait se traduire par un projet de paysage, notamment avec l'aménagement de cheminements modes doux le long du Bion ainsi que la réhabilitation paysagère de la gare routière actuelle.

Ces aménagements permettraient d'offrir davantage de qualité urbaine et de vie aux usagers du futur quartier, tout en prolongeant la trame verte depuis le Parc des Lilattes jusqu'au Bion et au-delà, en lien avec la trame végétale privée à conserver.

Par ailleurs, ces aménagements pourraient contribuer à la gestion des eaux de ruissellement, à condition :

- de préserver une épaisseur suffisante autour du Bion, impliquant un retrait des futures constructions sur le site Porcher,
- de privilégier une composition urbaine organisée autour de cours et/ou de jardins privés qui permettent de filtrer les eaux de ruissellement (ex : noues plantées).

Orientation d'aménagement et de programmation _ Chanoine-Engelvin (6)

OBJECTIF :

Compléter la réalisation d'un quartier résidentiel, dans un écrin paysagé de qualité et relié au reste de la commune par la RD 143c.

Description du contexte :

Le site de Chanoine-Engelvin (dit également « Petit Mont ») s'inscrit en rebord du plateau de Montbernier. Ce site domine le vallon du Loudon, comprenant l'étang de Rosière. Légèrement en pente, orientée sud / sud-est, ce site est bordé :

- au nord et à l'ouest par la rue de Belle Rive (RD 143c) et le quartier pavillonnaire de la Rivoire,
- à l'est et au sud par une balme boisée et concernée en partie par des risques de glissements de terrain.

À noter, la présence du château de Petit Mont, en limite sud du site et inscrit dans la pente. Ce château constitue un élément patrimonial remarquable contribuant à la qualité du site.

La trame végétale du secteur, privée et publique, est de grande qualité et variée. Le vallon du Loudon est d'ailleurs en partie concerné par une zone Natura 2000 (balme est), pour sa partie située sur Ruy. La desserte du site est assurée par la RD

143c (reliant à une échelle plus large St-Savin à Bourgoin-Jallieu) et par le chemin de Chanoine Engelvin qui traverse le site et permet de rejoindre le bas du vallon. Une ligne de transport en commun dessert le site, sur la RD 143c.

La présente orientation porte sur deux secteurs d'aménagement :

- le premier correspond aux terrains situés à l'est du chemin de Chanoine Engelvin, couvert par un zonage AUc, urbanisable à court terme.
- le second regroupe les terrains situés à l'ouest du chemin, dont le développement est envisageable à plus long terme.

Orientations :

> Conforter la trame végétale de la balme et inscrire le château dans un écrin paysagé.

> Réaliser un maillage viaire type « rue résidentielle apaisée », inscrit suivant les courbes de niveau et connecté au chemin du Chanoine Engelvin.

Le maillage est connecté en entrée de

l'opération au chemin de chanoine Engelvin, et en sortie sur la RD 143c où un aménagement adapté sera réalisé (mimi-giratoire).

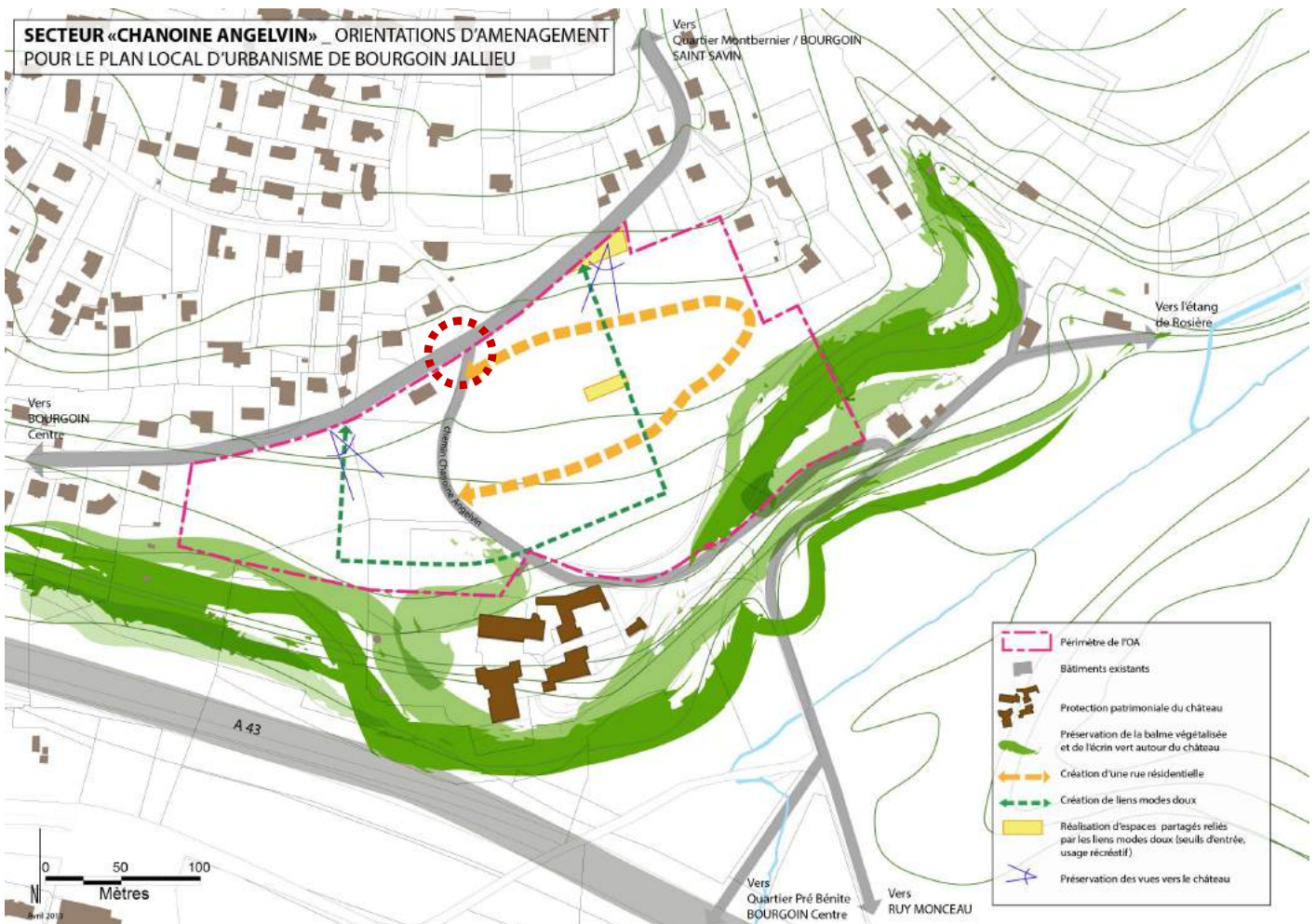
> Aménager un maillage modes doux sécurisés, mettant en valeur le paysage et jalonné d'espaces collectifs.

> Préserver des vues depuis les espaces collectifs et notamment depuis la RD 143c, vers le château et le grand paysage au sud / sud-est.

> Réaliser une trame parcellaire cohérente à l'échelle du site et de son contexte, pour accueillir une programmation de logements individuels groupés et/ou intermédiaires inscrits dans la pente.

> Promouvoir la mixité sociale dans l'habitat

Pour garantir le maintien d'une mixité sociale dans l'habitat, 20% des logements produits devront correspondre à du logement locatif social.



Orientation d'aménagement et de programmation _ Lilattes (7)

OBJECTIF :

Renforcer le rôle joué par le secteur des Lilattes dans la structure du centre-ville, en interaction avec les mutations à venir autour des axes Barbusse et Libération, par le confortement de la mixité des fonctions urbaines autour de l'habitat et des équipements publics, ainsi qu'une perméabilité des modes doux dans un cadre paysager très qualitatif.

Description du contexte :

Ce secteur constitue une interface entre des entités urbaines aux caractéristiques marquées.

Selon un axe nord sud, il s'inscrit entre la gare ferroviaire, futur pôle multimodal, et d'hôtel de Ville.

Son positionnement est également charnière entre le centre ancien de Bourgoin et l'espace urbain mixte compris entre la rue de la Libération et l'avenue H. Barbusse, à l'ouest, qui borde et dessert une grande zone économique et commerciale ainsi que des secteurs résidentiels d'habitat individuel.

L'équilibre entre espaces bâtis et non bâtis nécessite une cohabitation de ces deux formes structurantes de la ville.

Le parc des Lilattes, qui a connu dans une période récente d'importants aménagements qualitatifs, s'inscrit aujourd'hui au

cœur d'un quartier dont la mutation entamée appelle l'aboutissement d'une structuration du bâti à ses franges.

Les présentes orientations visent à préparer une nouvelle étape de l'évolution du quartier, dans une perspective de renforcement :

- des fonctions urbaines d'habitat, d'équipement et d'activité,
- de lien urbain entre deux axes structurants de la ville,
- du front bâti sur l'av. Henri Barbusse.

Orientations :

> Permettre l'aboutissement d'un front bâti continu au sud du parc des Lilattes

Avec sa connexion à l'avenue H. Barbusse, l'av. du Grand Tissage devient un nouvel axe de liaison est-ouest, en lien avec le secteur St-Michel-Libération.

Le front bâti existant sur l'av. H. Barbusse

sera complété par de nouveaux immeubles à vocation principale d'habitat. Ce front bâti se poursuivra le long de l'avenue du Grand Tissage.

> Créer un front bâti habité et actif en lisière nord du parc des Lilattes

La constitution d'un front bâti de logements en fond de parc (au nord) entrecoupé de perspectives visuelles sur le parc, constitue une opportunité de reconquête urbaine sur un site déqualifié.

Ce front bâti jouera un rôle particulier de porte entre deux cœurs verts dans la ville : le parc des Lilattes et la trame verte du quartier du Pont de Jallieu.

> Un front bâti pouvant accueillir des équipements, commerces et activités le long de l'avenue F. Dard.

Le secteur accueillant le nouveau groupe scolaire du centre dispose de capacités d'urbanisation en front de l'av. F. Dard. Ces gisements fonciers constituent une opportunité de structuration de cet axe nord-sud, reliant l'hôtel de Ville et le quartier St-Michel. Des équipements et activités économiques s'inscriront au cœur d'un espace urbain de centralité.

Les besoins en stationnements sont assurés sur le site, en ouvrage étanche (PPRI) en sous-sol. Ils prévoient de répondre aux besoins de la Maison du Département.

> Des stationnements mutualisés

Un espace ouvert au champ de foire, en partie sud du secteur, sera mutualisé avec une fonction de stationnement gratuit.

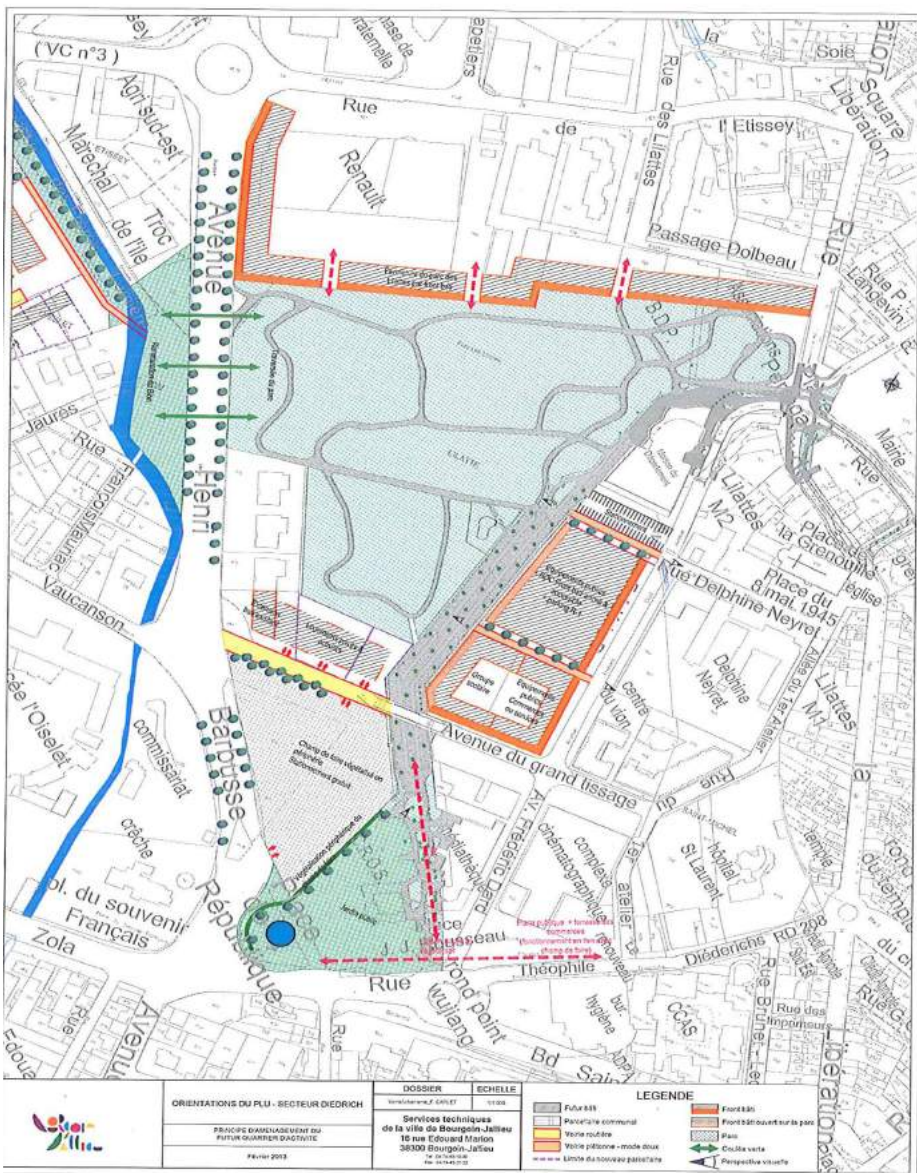
> Des cheminements piétons renforcés

S'inscrivant d'est en ouest et du nord au sud, le réseau de cheminements piétons dédiés sera renforcé. La place de la République, qui bénéficiera d'une requalification paysagère, sera prolongée par un parc, en lien avec le mail piétons, et avec la place JJ Rousseau à plus long terme.

> Des énergies renouvelables privilégiées

L'utilisation d'énergies renouvelables doit être recherchée pour les opérations. Les formes de constructions qui lui sont favorables, et qui permettent des économies d'énergie sont privilégiées. L'orientation du bâti doit être déterminée pour optimiser l'exposition des bâtiments à la lumière naturelle.

> Promouvoir la mixité sociale dans l'habitat : pour garantir le maintien d'une mixité sociale dans l'habitat, 20% des logements produits devront correspondre à du logement locatif social.



Orientation d'aménagement et de programmation _ Paul Bert (8)

OBJECTIFS :

Conforter le développement résidentiel et l'attractivité commerciale du cœur de ville, permettre l'extension du Tribunal et resituer la place des Droits de l'Homme au cœur de la trame des espaces publics centraux, tout en résorbant l'habitat dégradé du secteur Paul Bert et en facilitant l'accès pour tous au cœur de ville et à ses commerces.

Description du contexte :

La place des Droits de l'Homme se trouve au croisement de deux liens urbains majeurs : tandis que le premier permet de relier le parc de Beaugregard au sud, le parc des Lilattes et la Bourbre au nord, un second lien urbain se déploie d'est en ouest, entre les axes Liberté et Gambetta, via la rue du Tribunal et la rue Joseph Seigner, en passant par la place du Général de Gaulle.

Constitué d'un tissu bâti de type « faubourg », hétérogène et dégradé, le secteur Paul Bert offre donc une véritable opportunité pour un projet urbain de qualité, représentatif d'une réinterprétation du tissu urbain faubourien.

Il est à noter qu'une réserve foncière est prévue pour l'extension du Tribunal (à l'ouest du bâtiment existant) et que le secteur est en pente entre la rue du Tribunal et la rue Joseph Seigner (point bas).

Orientations :

> Conforter la programmation urbaine mixte : résidentielle, commerces en rez-de-chaussée et tertiaire (extension du tribunal).

> Conforter et développer l'attractivité commerciale du cœur de ville : favoriser le maintien des commerces existants et le développement de l'offre, de préférence au contact de la place des Droits de l'Homme afin de tirer parti et de conforter cette polarité commerciale qui accueille une partie du marché.

> Permettre l'extension du Tribunal : l'extension de cet équipement majeur, situé au cœur de la trame des espaces publics du centre-ville, permettrait de répondre à ses besoins tout en contribuant à sa mise en valeur.

> Garantir un traitement qualitatif des façades visibles depuis l'espace public et préserver la cohérence d'ensemble du paysage urbain. L'implantation des nouvelles constructions s'effectue sur la limite avec l'espace public, en cohérence avec les fronts bâtis existants, de manière à préserver la continuité de façades urbaines qui tiennent l'espace public.

> Résorber l'habitat dégradé en encourageant les opérations de réhabilitation et de démolition/reconstruction, en cas de mutabilité. Les nouvelles constructions devraient être de hauteur modérée (R+3 maximum) et respecter les caractéris-

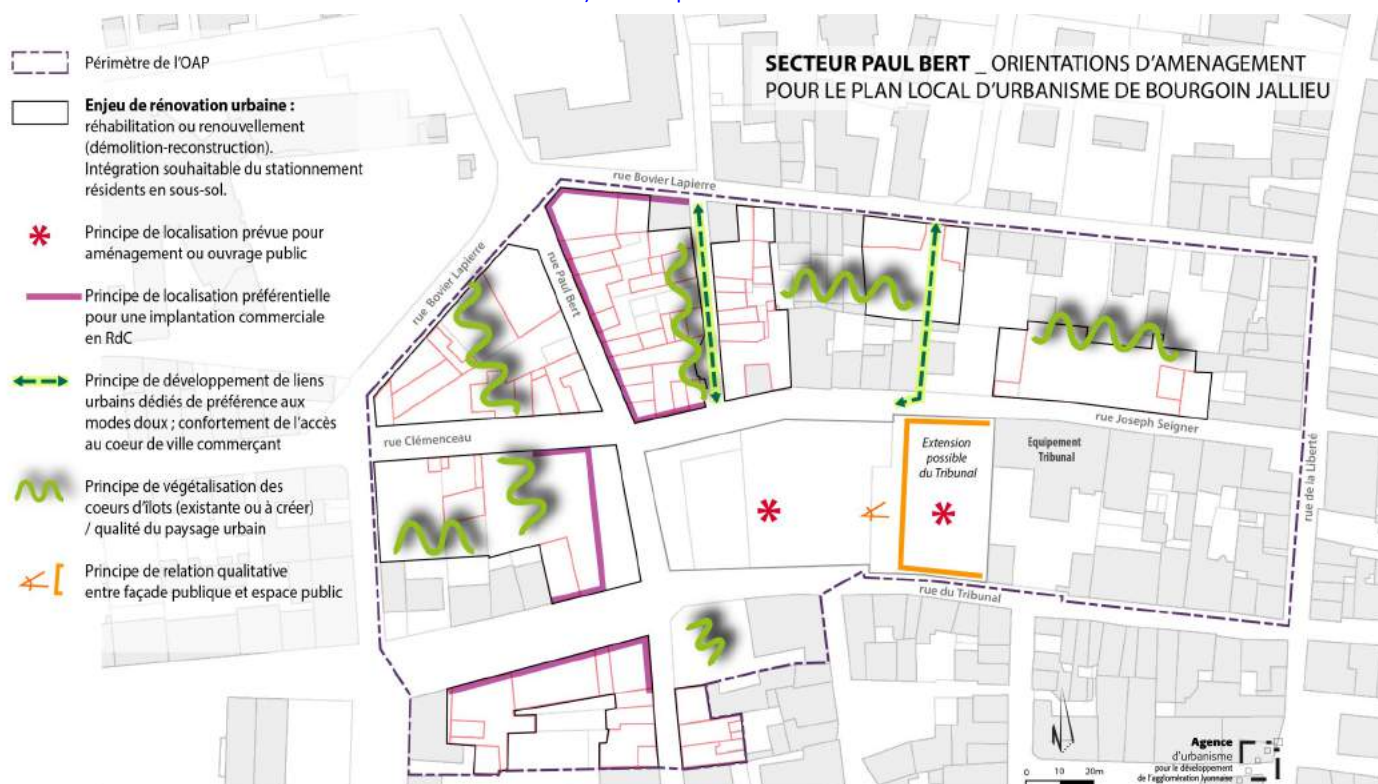
tiques du tissu de faubourg. Un découpage fractionné des lots serait à privilégier pour éviter des constructions aux dimensions hors d'échelle.

> Faciliter l'accès au cœur de ville pour tous ses usagers :

- En développant le maillage des voies apaisées afin d'assurer une continuité des liens urbains du Nord au Sud (entre les parcs structurants) et d'Est en Ouest (entre la rue de la Liberté et l'avenue Gambetta). Notamment, le prolongement du lien urbain entre la rue Bovier Lapierre, la rue Joseph Seigner et la rue du Tribunal, renforcerait la continuité d'une liaison nord-sud entre la place Carnot et le quartier St Michel.

- En renforçant l'offre de stationnement public à proximité des services et des commerces du centre-ville.

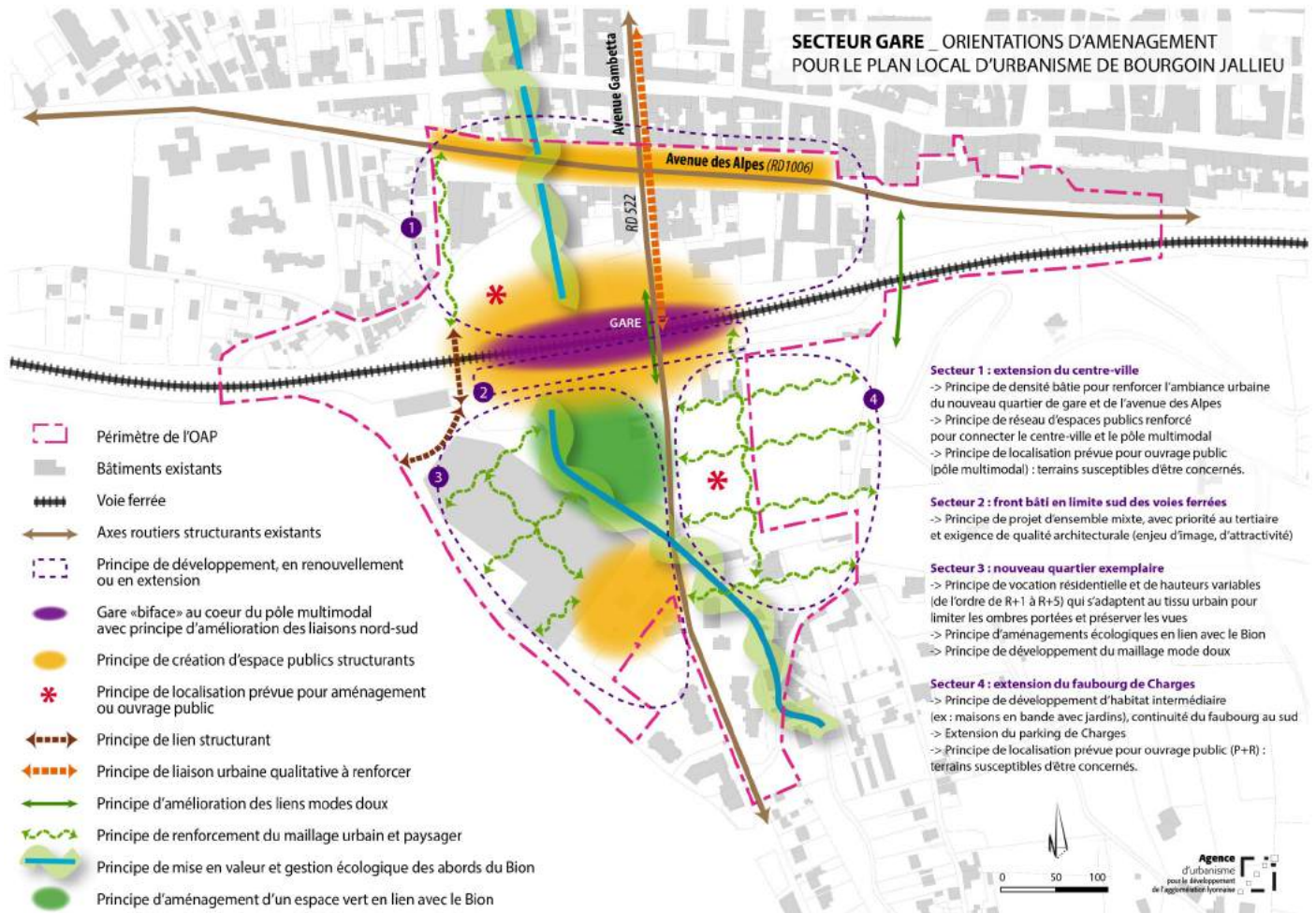
Favoriser le développement de cœurs d'îlots végétalisés plantés en pleine terre, afin de limiter les phénomènes d'îlots de chaleur et de contribuer à la qualité du paysage urbain (moyennant des cévures qui garantissent leur visibilité depuis l'espace public).



Orientation d'aménagement et de programmation_Secteur Gare (9)

OBJECTIF :

Tirer parti du rôle croissant de la gare de Bourgoin-Jallieu à l'échelle métropolitaine et de sa localisation à proximité immédiate du centre-ville pour développer un nouveau quartier de gare attractif, **bien connecté au cœur de ville** et doté d'un pôle multimodal complet, tout en pacifiant les axes routiers aux abords de la gare.



Description du contexte :

Seule gare à l'échelle de la CAPI à être située en bordure de centre-ville ancien, la gare de Bourgoin-Jallieu constitue un relai métropolitain important, à 20 minutes de Lyon. La Région prévoit une forte hausse de sa fréquentation (4%) d'ici 2030. Cependant, l'insertion urbaine de cette gare construite au 19^e siècle entre les coteaux et le centre-ville est insuffisante.

Doté d'un important gisement foncier, **le secteur gare offre une véritable opportunité de reconquête urbaine** : développement d'un quartier attractif aux fonctions diversifiées, bien intégré à son contexte urbain et paysager et qui mette

l'accent sur une offre de transport multimodale renforcée, en vue notamment de fluidifier le trafic routier.

Il est à noter que le secteur présente des contraintes liées au risque d'inondation.

Orientations :

> **Conforter un pôle multimodal structuré autour de la gare**, notamment au moyen d'une offre de parking-relais qui pourrait être développée pour répondre à la demande de rabattement.

> **Développer la qualité urbaine et la mixité des fonctions du quartier de gare** :

- Un traitement qualitatif du paysage urbain sera à privilégier, en particulier pour les façades adressées sur l'espace public ou visibles depuis la voie ferrée.
- La programmation urbaine peut être mixte, à dominante tertiaire et résidentielle.
- Le renouvellement du secteur au sud-ouest de la gare pourrait permettre le développement d'un maillage qualitatif.
- > **Renforcer la lisibilité de la gare/pôle multimodal ainsi que ses liens avec le centre-ville** : l'intégration urbaine et l'accessibilité de ce pôle multimodal peuvent être améliorées par :
 - une requalification des espaces publics du secteur,
 - le renforcement des liaisons urbaines qui mettent en relation la gare et le centre-

ville (parmi lesquelles l'avenue Gambetta, l'avenue des Alpes et les traversées piétonnes en sous-sol).

> Pacifier les axes structurants aux abords de la gare :

- Envisager un fonctionnement biface du pôle multimodal afin de réduire les besoins de franchissement des voies ferrées. Deux P+R pourraient ainsi être implantés, l'un au nord et l'autre au sud de la gare pour une meilleure répartition des flux.

- Un nouveau franchissement des voies pourrait être aménagé à l'ouest de la gare, afin de mieux répartir et fluidifier la circulation associée à la traversée des voies fer-

rées (actuellement concentrée sur la RD 522 et son croisement avec la RD 1006).

> Valoriser la présence du Bion

Cet élément identitaire fort pourrait être mis en valeur par la création d'un parc. Cela contribuerait à la valorisation paysagère et urbaine du nouveau quartier de gare, tout en permettant d'envisager une gestion écologique du risque de crue et des eaux de ruissellement.

